

Grundsatzbeschluss	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Bauen, Verkehr, Umwelt
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 105 - Bauen und Wohnen
	Bearbeiter/in	Marc Walter
	Telefon (0202)	563 - 6695
	Fax (0202)	563 - 8035
	E-Mail	marc.walter@stadt.wuppertal.de
	Datum:	23.02.2010
	Drucks.-Nr.:	VO/0222/10 öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
05.05.2010	Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen	Empfehlung/Anhörung
12.05.2010	Hauptausschuss	Empfehlung/Anhörung
17.05.2010	Rat der Stadt Wuppertal	Entscheidung
Übernahme von Kosten durch Investoren und Bauwillige bei Bauleitplanverfahren		

Grund der Vorlage

Kosten und sonstige Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, sollen künftig von Investoren und privaten Bauwilligen übernommen werden.

Beschlussvorschlag

- Bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen (einschließlich Flächennutzungsplanänderungen) sind die Planungs- und Entwicklungskosten nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB von den Investoren und privaten Bauwilligen vertraglich zu übernehmen, soweit es sich nicht um die Ausweisung von Gewerbegebieten und der Wiedernutzbarmachung von Brachen handelt. Auf die grundsätzliche Entscheidung des Rates vom 23.06.08 (VO/0301/08) wird Bezug genommen. Insbesondere haben die dort formulierten Ausnahmen sowie das Verfahren (Beschluss zur nicht Anwendung durch den Ausschuss) weiterhin Bestand.
- Die Erstattung der Personal- und Sachkosten erfolgt in Anlehnung an die HOAI, wobei der sog. Unternehmerbedarf in angemessener Höhe mit 6 % in Abzug gebracht wird.

Einverständnisse

Der Stadtkämmerer ist einverstanden.

Unterschrift

Meyer

Begründung

Nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB kann sich die Gemeinde im Zusammenhang mit der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen die Kosten und sonstigen Aufwendungen, die der Stadt für städtebauliche Maßnahmen entstehen oder entstanden sind und die Voraussetzung oder Folge des geplanten Vorhabens sind, erstatten lassen.

Die Verwaltung schlägt vor, künftig diese Möglichkeit auszuschöpfen.

Zu 1.

Es ist gerichtlich anerkannt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 25.11.2005 - 4 C 15.04), dass in einem städtebaulichen Vertrag nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB auch vereinbart werden kann, dass der Vertragspartner auch die verwaltungsinternen Kosten (Personal- und Sachkosten) zu tragen hat, die der städtebaulichen Planung einer Gemeinde zurechenbar sind. Ausgenommen hiervon sind Kosten für Aufgaben, die die Gemeinde nicht durch Dritte erledigen lassen dürfte, sondern durch eigenes Personal wahrnehmen muss. Insgesamt müssen die vereinbarten Leistungen angemessen sein (§ 11 Abs. 2 BauGB).

In Wuppertal werden mit Ausnahme der Personal- und Sachkosten schon jetzt in der Regel sämtliche Entwicklungskosten auf die Planungsbegünstigten übertragen. Im Jahr 2008 wurde von Ressort 101 (Stadtentwicklung und Städtebau) bereits eine Untersuchung zum Thema „Mehrwertzuwachs ausgleich für Wuppertal bei der Ausweisung von Bauland“ durchgeführt (siehe Drucksache VO/0301/08). Der Rat der Stadt Wuppertal hat im Zuge dieser Vorlage beschlossen, vor jeder Baulandausweisung durch Bebauungsplanung eine Kostenübernahme für die Entwicklungskosten seitens der Planungsbegünstigten durch städtebauliche Verträge o.ä. sicherzustellen. Hierunter fallen bislang die Übernahme von Kosten der für die Planung erforderlichen Gutachten und sonstiger Kosten zur Grundlagenermittlung (z. B. Vermessungskosten). Ausnahmen von dieser Vorgehensweise sind möglich insbesondere bei Gewerbeflächenentwicklungen und Projekten der Brachflächenreaktivierung und werden von dem zuständigen Fachausschuss – in der Regel mit dem Aufstellungsbeschluss – gesondert beschlossen.

Künftig sollen über das bereits Beschlossene hinaus von den privaten Bauwilligen und Investoren für die Erstellung von Bauleitplänen, die eine größere Ausnutzung der Grundstücke zum Inhalt haben und die im privaten Interesse aufgestellt bzw. geändert werden, die Gesamtkosten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB übernommen werden. Die Kosten umfassen sowohl die Planungs- als auch die verwaltungsinternen Kosten.

Grundsätzlich ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Gemeinden gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (sog. Planerfordernis). Auch wenn kein Anspruch auf Aufstellung von Bauleitplänen besteht, ist im Einzelfall abzuwägen, welche Interessen mit der Aufstellung bzw. Änderung des Baubauungsplans als vorrangig gesehen werden.

Im Hinblick darauf kann eine generelle Kostenübernahme zunächst nur da erfolgen, wo kein zwingendes städtebauliches Planerfordernis besteht. Auf Grund der Kostenübertragung darf es auch nicht dazu kommen, dass städtebaulich erwünschte Entwicklungen erschwert werden. Mitentscheidend ist, dass ein städtebaulicher Vertrag auf Initiative des privaten Vertragspartners zustande kommt. Die Kostenübernahme wird insbesondere erforderlich werden, wenn von dem Begünstigten ein entsprechendes wirtschaftliches Interesse an der Planung besteht.

Die Kostenübernahme durch Private kann dazu führen, dass möglicherweise eine größere Anzahl an Bauleitplänen durch das Ressort Bauen und Wohnen zu bearbeiten ist. Diese Erhöhung des generellen Arbeitsaufwandes führt aber nicht zu einer Erhöhung der Personalkapazität im Ressort, so dass damit insgesamt eine längere Bearbeitungsdauer der jeweiligen Planungen oder eine andere Priorisierung und damit ein „ruhen lassen“ für andere Planungen einhergehen kann. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Bauen legt einmal jährlich die Prioritäten im Rahmen des Arbeitsprogramms verbindliche Bauleitplanung fest, an die sich die Bearbeitung des jeweiligen Bebauungsplans – unabhängig einer privaten Erstattung der Planungskosten – zu orientieren hat. Der Ausschuss beschließt darüber hinaus mit den jeweiligen Einleitungs- und Aufstellungsbeschlüssen die Menge der zu bearbeitenden Bebauungspläne. Auch hieraus ergibt sich u.U. insgesamt im Einzelfall ein höherer Gesamtbearbeitungsaufwand.

Die Verwaltung geht davon aus, dass – wie bisher – die in der VO/0301/08 genannten Ausnahmetatbestände weiterhin gelten, dies betrifft insbesondere die Gewerbeflächenentwicklung und Projekte der Brachflächenreaktivierung. Denn damit sind regelmäßig insbesondere städtische Interessen verbunden. Bei Planverfahren mit vielen Eigentümern (z.B. in einem bestehenden Wohngebiet) ist der Abschluss eines gemeinsamen Vertrages aufgrund der Vielzahl der Betroffenen im Regelfall nicht möglich. Der Verwaltungsaufwand zur Ermittlung der jeweiligen Betroffenen und ggf. einer individuellen Kostenübertragung wäre erheblich größer als die zu erwartenden Einnahmen. Daher soll bei Planverfahren mit mehreren Betroffenen, die z.T. kein direktes wirtschaftliches Interesse an einem Bauleitplanverfahren besitzen, auf eine Kostenübernahme verzichtet werden.

Die Ansiedlung von Gewerbebetrieben wird mit dem Ziel der Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen sowie zusätzlicher Steuereinnahmen verfolgt. Die Reaktivierung von Brachflächen liegt darüber hinaus im besonderen öffentlichen Interesse, um die weitere Siedlungsentwicklung nicht in den Außenbereich sondern auf integrierte Standorte im bestehenden städtischen Gefüge zu lenken. Da die Reaktivierung von Brachen in der Regel mit höheren Kosten verbunden ist als eine Inanspruchnahme von Freiflächen (z.B. hinsichtlich Altlasten), soll dieser Nachteil nicht zusätzlich verschärft werden. Insofern ist es gerechtfertigt, dass in den zuvor genannten Fällen die zusätzlichen Kosten für eine planerische Entwicklung den Begünstigten nicht aufgebürdet werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass es keinen Anspruch auf die Aufstellung eines Bebauungsplans gibt. Auch bei Übernahme der Planungskosten durch Private ist dieser Grundsatz weiterhin anzuwenden, ein „Erkaufen“ von Baurecht ist daher auch zukünftig nicht möglich.

zu 2.

Erstattungsfähig sind u.a. Personalkosten für:

- die Erarbeitung eines Bebauungsplans einschließlich Flächennutzungsplan,
- die Erarbeitung eines ggf. erforderlichen Umweltberichtes,
- die Durchführung der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit,
- die Auswertung der Stellungnahmen und Vorbereitung der Abwägungsentscheidung.

Ferner sind die Nebenkosten (z. B. Material- und Vervielfältigungskosten, Porto) zu erstatten.

Ausgenommen sind die Kosten für rein hoheitliche Aufgaben der Gemeinde (wie z.B. Einbringen der Sitzungsunterlagen, Bekanntmachung der Satzung).

Da im Rahmen der vertraglichen Vereinbarung nach § 11 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB für verwaltungsinternes Personal nicht alle Kosten erstattungsfähig sind, sondern nur die, die als

nicht hoheitliche bauplanerische Aufgaben von Dritten erbracht werden können, bietet sich eine Kostenberechnung nach der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI) an.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass die Erstattung in Anlehnung an die HOAI erfolgt. Die §§ 18 ff. HOAI regeln, welche planerischen Leistungen für die Bebauungs- bzw. Flächennutzungspläne zu welchem Preis abzurechnen sind. Es wird das Leistungsbild beschrieben. Die Mindest- und Höchstsätze der Honorare sind in einer sogenannten Honorartafel festgesetzt, die sich in Abhängigkeit von der Größe des Plangebiets und den Planungsanforderungen des Planverfahrens ermitteln lassen. Somit können bereits im Vorfeld die vom Bauwilligen zu tragenden Kosten abgeschätzt werden. Eine entsprechende Planungssicherheit ist damit gegeben.

Zu berücksichtigen ist, dass das Honorar nach der HOAI kalkulatorisch das unternehmerische Wagnis und den Gewinn abdeckt. Die Verwaltung hingegen arbeitet hier nicht gewinnorientiert, sondern lediglich kostendeckend. Von daher ist bei der Berechnung ein angemessener Abschlag vorzunehmen. Der sog. Unternehmerbedarf wurde durch den AHO mit 10 % ermittelt¹.

Da auch für die Stadt einerseits auch ein Projektrisiko im geringen Umfang besteht, andererseits zusätzliche verwaltungsinterne Arbeits- und Abstimmungsprozesse übernommen werden, wird ein Abschlag von 6 % als angemessen gesehen.

Als Alternative zur Berechnung der Kosten nach HOAI wäre eine Berechnung nach tatsächlich entstandenen Personal- und Sachkosten möglich. Allerdings ist dieses ein erheblicher Verwaltungsaufwand, der aus Sicht der Verwaltung nicht vertretbar ist. Die jeweilig geleisteten Arbeitsstunden der an der Planung beteiligten Mitarbeiter und Mitarbeiterinnen müssten schriftlich festgehalten werden und könnten dann erst nach Abschluss der Planung abgerechnet werden, z. B. auf Grundlage der KGSt-Empfehlungen „Kosten eines Arbeitsplatzes“. Gegen diese Vorgehensweise spricht zum einen, dass verwaltungsintern ein nicht zu vernachlässigender Dokumentationsaufwand besteht und andererseits auf Investorensseite eine erhebliche Unsicherheit über die tatsächlichen Planungskosten besteht. Daher schlägt die Verwaltung vor, von diesem Erstattungsverfahren abzusehen.

Unabhängig hiervon hat zwar der Bauwillige die Möglichkeit, in Abstimmung mit der Fachbehörde ein privates Planungsbüro für die Aufstellung eines Bauleitplans heranzuziehen. Allerdings ist bei dieser Konstellation wiederum zu bedenken, dass die Begleitung eines externen Planungsbüros innerhalb der Verwaltung auch zusätzliche Personalkapazitäten bindet, weil erfahrungsgemäß ein laufender Abstimmungsprozess erforderlich wird.

Kosten und Finanzierung

Es werden Einnahmen erwartet.

¹ Der Ausschuss der Verbände und Kammern der Ingenieure und Architekten für die Honorarordnung e.V. (AHO) erarbeitet regelmäßig einen Bürokostenvergleich. Dabei wurde ein sog. Unternehmerbedarf von 10 % ermittelt. Dieser Beaufschlagungsprozentsatz beinhaltet in Abhängigkeit der Projektdurchführungsrisiken das sog. Wagnis und den Gewinn (<http://www.aho.de/hoai/praxishilfe.php3>).